

**Srna Mandič**

## **PRISPEVEK K OPISU STANOVANJSKE PRESKRBE V JUGOSLAVIJI OB KONCU OSEMDESETIH LET**

*Obravnavamo tri teme. Najprej stanovanjsko preskrbo. Po tem, ko jo opredelimo kot organizacijsko formo stanovanjske potrošnje in povzamemo nekaj značilnih načinov njene tematizacije v sociologiji stanovanja - zlasti so pomembne razlike med "Vzhodom" in "Zahodom", predstavimo same podatke o obsegu in variabilnosti različnih tipov stanovanjske preskrbe v Jugoslaviji ter te opišemo v terminih relevantnega institucionalnega okolja. Analiziramo tudi formalne in neformalne stanovanjske vire ter skušamo preveriti nekaj hipotez o razmerju med njimi. Sledi predstavitev podatkov o kazalcih stanovanjskega standarda, ki jih ovrednotimo tudi v mednarodnem primerjalnem okviru. Tretja tema je zadovoljstvo s stanovanjem. Ocenjujemo njegov obseg ter skušamo identificirati attribute stanovanja, ki nanj najbolj vplivajo. Ugotovimo, da med njimi dominirajo tisti, ki zadevajo stanovanje kot zavetišče, v največji meri stanovanjska površina. Vendar pa je pojasnjevalna moč kazalcev stanovanjskega standarda zelo omejena, kar vodi k potrebi po vključitvi drugih pojasnjevalnih spremenljivk, zlasti aspiracij in vrednostnih norm same populacije.*

*Three topics are discussed in the paper. Firstly housing provision. After having defined it as a form of organisation of housing consumption and after dominating directions of its discussion in sociology of housing are highlighted, particular data on types of housing provision in Yugoslavia are presented. Types of housing provision are analysed according to their relative scope and social as well as regional variability and are described in terms of relevant institutional "milieu". After that data on housing conditions are presented, supplemented by some comparative statistics from abroad. The last topic is housing satisfaction. Data on its scope and variability are presented. In order to identify the features of housing that most contribute to the satisfaction, different indicators are analysed and dominance is found of those attributed to the housing as a shelter, particularly the relative floor space. However different indicators of housing conditions are found to have only a limited explanatory capacity, thus calling for consideration of other explanatory variables, namely aspirations and norms of the population.*

**stanovanjska politika, stanovanjska preskrba**

### **1. UVOD**

Namen tega članka je skromen: v prvi vrsti želi prispevati k boljšemu opisu stanovanjske preskrbe v Jugoslaviji ob koncu osemdesetih let. Zakaj prav k opisu in zakaj tako skromen cilj?

Odgovor je enostaven: v jugoslovanski sociologiji pač še nimamo na voljo dovolj podrobnega in celovitega opisa vrste fenomenov stanovanjske preskrbe. In če je sistematičen opis predmeta pravzaprav faza v razvoju neke znanstvene poddiscipline -

nujna za inspiracijo in verifikacijo njenih konceptov - potem lahko le ugotovimo, da se v primeru sociologije stanovanja pri nas zatika že tu.

Z današnje distance, ki jo prinaša konec socializma, se zdi presenetljivo, kako zlahka je domača obravnava stanovanjskih fenomenov dolga leta shajala brez vrste najosnovnejših opisov (in podatkov) in ta primanjkljaj mirno nadomeščala z opisom zakonskih določil<sup>1</sup> ali z ocenami iz partijskih dokumentov.

Sicer pa sta bili uporaba in interpretacija nasploh dokaj bornih empiričnih podatkov pri nas v osnovi hendikepirani s težavo, ki je bila skupna vsej empirični sociologiji z marksističnim kategorialnim aparatom. Šlo je za permanenten spopad z nerešljivim problemom: kako operacionalizirati družbeni razred - temeljno kategorijo nujne interpretativne matrike; na to je že zdavnaj opozoril Lay (1989). Na osrednje vprašanje tistega časa - ali so bila stanovanja premalo ali ravno prav dostopna delavskemu razredu - se je odgovarjalo v skladu z ocenami veljavnih partijskih resolucij in ne z empiričnimi podatki, sploh pa so nad kvantitativnimi prevladovala kvalitativne ocene.

Podobne težave s pomanjkanjem podatkov je imelo raziskovanje fenomenov stanovanjske preskrbe tudi v socialističnem taboru. Na ta problem je prvi opozoril Szelenyi v svoji sloviti knjigi "Urbane neenakosti pod državnim socializmom" (Szelenyi, 1983). V njej je opisal svojo prvo izkušnjo, ko je kot raziskovalec ugotovil, da je ocene o neenakosti pri dostopu do stanovanj možno dobiti tudi z zbiranjem in obdelavo empiričnih podatkov. Ta situacija "fascinacije s podatki", do katere je na Madžarskem prišlo v šestdesetih letih, se je kasneje začela ponavljati tudi v drugih socialističnih deželah. Tu so začeli raziskovalci sistematično iskati podatke in pri tem ugotavljati izredno pomanjkljivost le-teh (prim. Kalinyina, 1990). Sploh pa je Szelenyi pomanjkanje sistematičnih podatkov opredelil že kar kot eno osnovnih značilnosti stanovanjske preskrbe pod državnim socializmom.

V zadnjih letih povečano zanimanje za podatke o osnovnih parametrih stanovanjske preskrbe v deželah, danes že postsocialističnih, je spodbudilo tudi organiziranje mednarodnih raziskovalnih konferenc. Tu sta se srečali "vzhodna" in "zahodna" sociologija stanovanja in tu se je pokazala izredno velika razlika v opremljenosti s podatki. Ta čas se ujema tudi z napovedjo tržno naravnanih stanovanjskih reform v "socialističnem taboru", kar je pritegnilo zanimanje zahodnih opazovalcev in tudi njihovo povpraševanje po trdih podatkih. Zaradi interesa zahodne sociologije stanovanja, da v svoje raziskovanje vključi tudi fenomen (post)socialističnih stanovanjskih reform, so bili sistematično zbrani osnovni podatki o stanovanjski preskrbi v socialističnih deželah in tudi predstavljeni mednarodni strokovni javnosti (prim. Turner and Tosics, 1991).

Zdi se, da je sociologija stanovanja kot znanstvena disciplina dosegla "na Vzhodu" in "na Zahodu" različno stopnjo razvitosti. Raziskovanje v razvitih deželah se je usmerilo v razlago stanovanjskih fenomenov, zlasti stanovanjskih sistemov, ter zapustilo fazo opisovanja (van Weesep, 1990:273). "Vzhodna" sociologija stanovanja, tako se zdi, pa v to fazo šele vstopa.

Eno od možnih razlag za tako stanje stvari lahko najdemo pri van Weesepu (1990). Temelji na Smithovi (1971) opredelitvi štirih različnih funkcij stanovanja: zavetišče, zasebnost, lokacija, investicija. Pomen teh funkcij se razlikuje med kulturami in v času, vendar so te funkcije hierarhično urejene. Ko, denimo, gospodinjstvo zadovolji svojo osnovno potrebo po stanovanju kot zavetišču, pride na vrsto komponenta zasebnosti in tako naprej. Te funkcije tudi definirajo področje raziskovanja, ki se razvija v nekem okolju. Stanovanjsko raziskovanje je v razvitih industrijskih družbah že prešlo mejo, ki jo definira vprašanje zavetišča - t.j. kje kdo stanuje in v kakšnih razmerah. "Vzhodna" sociologija

stanovanja, Jugoslavija in Slovenija tu nista izjemi, pa te meje in te teme ne le, da je ni preseгла, ampak vanjo šele kvalificirano vstopa.

Toliko kot uvod v predstavitev nekaj rezultatov raziskovanja stanovanjske preskrbe, ki je v drugi polovici osemdesetih let potekalo na Inštitutu za sociologijo v okviru projekta Kvaliteta življenja. Gre za enega prvih poskusov, da se na jugoslovanskem vzorcu populacije analizirajo podatki o več elementih stanovanjske preskrbe ter zlasti o njenih organizacijskih oblikah.

Osnovna intenca podatkov je prav odgovoriti na vprašanje "kje kdo stanuje in v kakšnih stanovanjskih razmerah". Temu namenu je bil prilagojen tudi anketni vprašalnik. Statistične metode, ki so uporabljene, so enostavne in večji del služijo opisnim ciljem - z njimi skušamo opisati obseg in variabilnost elementov stanovanjske preskrbe glede na starostno, socialno in regionalno dimenzijo populacije. Seveda skušamo najti za opisane pojave in zlasti za njihovo variabilnost tudi sociološko relevantno pojasnilo. Osnovo zanj vidimo v elementih relevantnega institucionalnega okolja, ali natančneje - v instrumentih stanovanjske politike. Relevantne eksplanatorne variable so torej sistemske: so atributi sistema in ne individuuma. Čeprav je stanovanjska preskrba izrazito "context-dependent", so podatki obravnavani z željo po komuniciranju s korpusom znanj, ki so se kumulirala ob raziskovanju podobnih fenomenov drugod.

## 2. STANOVANJSKA PRESKRBA

### 2.1 Pojem in nekaj o njegovi obravnavi

Izraz "stanovanjska preskrba" v našem socialnem okolju ni prav pogosto v uporabi, kot je denimo, v angleško govorečih deželah "housing provision". Nasploh je ta izraz v obravnavi stanovanjskih politik razvitih industrijskih družb neogiben, medtem ko se v postsocialističnih deželah uporablja le izjemoma.

V najširšem smislu ta izraz označuje celoto proizvodnje, distribucije in potrošnje stanovanja (Dickens, Duncan, Goodwin and Gray, 1985:1). Čeprav brez eksplicitne uporabe tega izraza je bila tako opredeljena celota tudi pri nas večkrat obravnavana (prim. Vujović, 1979; Lay, 1980; Seferagić, 1985; Kolarič, 1987); pri so bile izpostavljene medsebojna odvisnost in povezanost posameznih segmentov in nujnost, da se jih obravnava znotraj te celote.

Poleg takega pojmovanja stanovanjske preskrbe, ki implicira visok nivo abstrakcije ob določenih teoretskih izhodiščih<sup>2</sup> in ki omogoča vrsto različnih zelo kompleksnih operacionalizacij<sup>3</sup>, ima izraz tudi ožji pomen, ki se nanaša na nivo konkretnega. V tem smislu je govora o različnih tipih stanovanjske preskrbe (types of housing provision), kot so npr. lastniško stanovanje ("home-ownership" ali "owner-occupation"), privatno najemno stanovanje, združeno stanovanje itd.. Te kategorije so same na sebi a-teoretske in generirane s samo prakso. Moderna stanovanjska politika in njeni instrumenti so v veliki meri usmerjeni prav k reguliranju posameznih tipov stanovanjske preskrbe; s tem država dosega vrsto splošnih socialnih in ekonomskih ciljev, ki zadevajo stanovanje.

Ob tem ko so te kategorije izvorno atoretske in pragmatične, je njihov sociološki pomen seveda posebno vprašanje. Tu se lahko naslonimo na Kemenyjevo konceptualizacijo analognega fenomena - stanovanjskega statusa (housing tenure) kot ekonomske, socialne in politične organizacije stanovanjske potrošnje. Stanovanjski status je za sociologijo stanovanja torej relevanten kot ena od variabel v nizu oblik družbene organizacije nasploh (Kemeny, 1981). Poleg tega je tudi eden od pomembnih stratifikacijskih atributov posameznika (Saunders, 1989).

Stanovanjski status oz. lastništvo oz. tip stanovanjske preskrbe (angleški izraz "housing tenure" zajame vse tri pomene) je danes v zahodni sociologiji dokaj aktualna tema. Ena od osrednjih polemik zadeva vprašanje, kakšne so pravzaprav značilnosti posameznih tipov preskrbe, to, kateri atributi so nekemu tipu lastni, kateri pa so posledica določenih kulturnih norm ali npr. delovanja stanovanjske politike. Je npr. občutek "ontološke varnosti" lasten le lastniškemu stanovanju (Saunders, 1989) in ali je večje preferiranje lastniškega statusa posledica njegove "naravne" superiornosti nad najemnim statusom, ali pa je to socialno-kulturni artefakt (Kemeny, 1981)? Razmišljanja o naravi stanovanjskih statusov so tudi odgovor na spreminjajočo se socialno interpretacijo le-teh; to interpretacijo prinaša trend privatizacije v zahodnih stanovanjskih politikah, ki svojo podporo preusmerjajo k lastniškemu statusu (Adams, 1987).

V vzhodnih deželah pa je bilo težišče tematizacije stanovanjskega statusa drugje: umestilo se je v analizo (urbanih) neenakosti. Medtem ko so značilnosti posameznih stanovanjskih statusov bolj ali manj privzete, se je raziskovanje usmerilo k vprašanju socialne distribucije stanovanjskih statusov ali še natančneje - poceni državnih najemnih stanovanj. Alokacija slednjih je namreč kazalec in eden pomembnejših generatorjev družbenih neenakosti. Bistvo take obravnave in njenih rezultatov povzemimo kar po Szelenyi (1983), ki je bil nedvomno najostrejši kritik državno-socialističnega modela stanovanjske politike. Izpostavil je naslednje značilnosti modela: obstaja permanentno pomanjkanje najemnih stanovanj, ki veljajo kot pravica, ne pa kot tržna dobrina. Pri alokaciji teh stanovanj se uporabljata kriterija potreb in zaslug, ki favorizirata višje statusne skupine. Revnejši sloji morajo za svoje stanovanje prispevati več, in to v denarju in delu, kot ostali. Alokacija ugodnosti in bremen, ki poteka skozi stanovanjsko gospodarstvo, proizvaja ne le neenakosti v stanovanju, marveč povečuje razlike tudi v realnem dohodku. Vse to je nujna posledica dejstva, da je logika politike enakosti aplicirana v razmerah pomanjkanja.

Podobno je bil stanovanjski status obravnavan tudi pri nas - osrednja tema je bila alokacija stanovanj kot ena od dimenzij družbenih neenakosti. S to temo se je ukvarjala vrsta jugoslovanskih sociologov, ki so v konkretnih okoljih prišli do zelo podobnih ugotovitev kot Szelenyi: Živković (1968), Čaldarović (1975), Seferagić (1977), Bežovan (1987), Petovar in Janković (1980), Vujović (1986), Klemenčič-Zlodre (1979), Verlič-Dekleva (1983), Mandič (1988).

## 2.2 Nekaj podatkov o tipih stanovanjske preskrbe v Jugoslaviji

Poglejmo si podatke o različnih oblikah stanovanjske preskrbe pri nas, o njihovem obsegu, prehodnosti ter socialni in regionalni variabilnosti, kot so bili dobljeni v projektu Kvaliteta življenja v Jugoslaviji. Kot smo omenili že prej, je bila raziskovalna pozornost v prejšnjem času usmerjena predvsem k vprašanju "delitve družbenih stanovanj", medtem ko so bile druge organizacijske forme zastopane in tudi ne kvantificirane. Naši podatki skušajo zapolniti prav to vrzel in pokazati dokaj pestro strukturo stanovanjske preskrbe, ki se je razvila ob tem, ko so nekatere organizacijske forme prejemale formalno sistemsko podporo, druge pa so se razvijale ob podpornih institucijah zunaj formalnega sistema stanovanjske politike. Podatki o koeksistiranju različnih organizacijskih form stanovanjske preskrbe - ali na kratko in bolj poljudno: različnih poti do stanovanja - ter njihovi socialni, starostni in regionalni variabilnosti so razvidni iz naslednje tabele.

Tabela 1: Način pridobitve stanovanja

	gradi- tev	nakup	od del. organ.	solidar- nostno	dobil, dedoval	živi pri sorodn.	podna- jemnik	N
<b>STAROST:</b>								
15 do 24 let	5,4	1,0	6,2	0,5	7,4	71,5	3,6	389
25 do 34 let	18,4	4,1	9,6	0,9	15,3	40,3	6,7	583
35 do 44 let	32,9	6,4	23,9	0,5	13,9	14,4	4,7	423
45 do 55 let	39,3	7,6	29,5	1,1	12,1	6,5	0,6	356
nad 55 let	35,4	9,2	20,5	1,5	22,2	5,6	1,9	480
<b>MANJ RAZVITE SR IN SAP:</b>								
<b>IZOBRAZBA:</b>								
nižja	47,2	5,2	17,0	0,4	14,4	11,8	2,2	229
srednja	21,4	2,5	19,2	-	11,8	38,4	4,6	323
višja	15,0	9,0	34,0	-	8,0	29,0	5,0	100
<b>SREDNJE RAZVITE:</b>								
<b>IZOBRAZBA:</b>								
nižja	42,2	4,7	9,9	0,4	22,0	15,9	3,0	232
srednja	24,3	3,1	19,5	0,4	12,0	32,7	7,1	226
višja	12,6	0,9	28,8	-	16,2	31,5	6,3	111
<b>RAZVITE SR IN SAP:</b>								
<b>IZOBRAZBA:</b>								
nižja	35,2	8,6	11,0	2,3	21,3	18,3	1,0	301
srednja	17,6	6,4	15,7	1,7	12,5	40,4	4,3	483
višja	18,1	10,2	22,3	1,2	12,6	26,5	4,2	166
<b>SLOVENIJA</b>	<b>16,6</b>	<b>7,3</b>	<b>15,2</b>	<b>3,5</b>	<b>17,7</b>	<b>32,2</b>	<b>1,7</b>	<b>289</b>
<b>JUGOSLAVIJA</b>	<b>25,9</b>	<b>5,6</b>	<b>17,1</b>	<b>0,9</b>	<b>14,6</b>	<b>27,6</b>	<b>3,9</b>	<b>2241</b>

Opomba: Način pridobitve stanovanja se nanaša na anketiranca ali njegovega zakonca. V tabeli podane številke pomenijo delež anketirancev znotraj določene skupine, ki so si pridobili stanovanje na imenovan način.

### 2.2.1 Prebivanje v stanovanju sorodnika

Tako - največkrat v stanovanju staršev - stanuje nekaj več kot četrtnina več kot 15 let starih prebivalcev Jugoslavije, kar pomeni, da je to pravzaprav najpogostejši tip stanovanjske preskrbe. Ob domnevi, da ljudje večinoma preferirajo avtonomen stanovanjski status, se zdi, da gre tu v veliki meri za zasilno rešitev ob pomanjkanju drugih možnosti, za skrito obliko brezdomstva. V tem pojavu in njegovi krepitvi pa se kaže tudi vrednostna orientacija, ki jo je kot možno v naši prihodnosti napovedal Rus (Rus, 1986:140): odpovedovanje svobodi na račun večje varnosti.

Če je neavtonomen stanovanjski status problem, potem je to predvsem problem mlajših kohort prebivalstva. V starostni skupini med 25 in 34 let stanuje tako kar 40%; to kaže na razmeroma pozno in težavno "stanovanjsko osamosvojitve", ki tako zaostaja za biološko in siceršnje socialno "polnoletnostjo". Prav v tej točki se tipična stanovanjska kariera (v smislu napredovanja v hierarhiji stanovanjskih statusov) v Jugoslaviji zelo razlikuje od razvitih dežel. V Veliki Britaniji, denimo, se v tej starosti - v obdobju

formiranja družine - tipična stanovanjska kariera žc začenja prevešati iz najemniškega v lastniški status (Jordan,1987).

O pojavu, da znaten del prebivalstva te starosti avtonomne stanovanjske kariere ni še niti začel, poročajo tudi v deželah realnega socializma (Kozłowski,1988; Kalinyna,1990; Muszłavovicz, 1988), konec koncev pa je tematiziran tudi v masovni kulturi (npr. znan sovjetski film Veročka).

### 2.2.2.Gradnja hiše

Je drugi najpogostejši način stanovanjske preskrbe, zajema pa četrtino populacije. Brez natančnejših podatkov lahko le predvidevamo, da gre v veliki meri za samogradnjo. Kje so razlogi tolikšne razširjenosti pojava?

Gradnja v lastni režiji omogoča mobilizacijo relativno širokega spektra pomoči sorodstva (od zemljišča do informacij), torej multiplikacijo virov posameznika. Potem omogoča, da se pomanjkanje drugih, zlasti finančnih virov, nadomesti z virom, ki ni tako omejen - z delom (svojim lastnim in z delom širšega socialnega zaledja). Vzajemna pomoč pri delu (sorodstva, soseske) pomeni obliko solidarnosti in tudi elemente naravne menjave. Samogradnja z omenjenimi značilnostmi je, če ne omenjamo posebej dežel v razvoju, dokaj razprostranjen pojav tudi v deželah realnega socializma (prim. Szelenyi,1987; Ciechocinska,1987; Musil,1987). V razvitih industrijskih in postindustrijskih deželah je samogradnja redkejša, čeprav tudi tam variira: v Skandinaviji in na Nizozemskem je je malo, v sredozemskih deželah in v osrednji Evropi pa več (Harloe and Martens,1987).

Skladno z ugotovitvami drugih raziskav (prim. Vujović,1986; Seferagić,1977; Bežovan et. al.,1987) tudi naši podatki kažejo na to, da se za gradnjo pripadniki različnih slovej odločajo različno. Za nižje in srednje statusne skupine - če kot kazalec uporabim višino izobrazbe - je to prevladujoč tip stanovanjske preskrbe. To se kaže v vseh regijah, vendar ne enako izrazito, najmanj je izraženo v regiji razvitih.

### 2.2.3.Stanovanje delovne organizacije

Čeprav si je tako zagotovilo stanovanje le 17% jugoslovanske populacije, je ta tip stanovanjske preskrbe pritegnil največjo pozornost. Poosebljal je namreč samoupravni model stanovanjske politike, v katerem je bila delovna organizacija opredeljena kot osrednji nosilec alociranja stanovanjskih virov. V tem modelu je stanovanje že v osnovi definirano predvsem kot ugodnost, ki izvira iz zaposlitve (t.i. employment benefit, occupational welfare).

Kot je bilo že omenjeno, je ta tip stanovanjske preskrbe pritegnil največ raziskovalne pozornosti - socialno zelo diferenciran in diferencirajoč. Naši podatki pa kažejo, da je tudi starostno diferenciran: starejši uživajo njegove ugodnosti v večji meri kot mlajši - približno vsak tretji prebivalec, star od 45 do 54 let, ter le vsak deseti, star od 25 do 34 let.

Kje so razlogi za take razlike? Ker za ruralna okolja, kjer prevladujejo tradicionalne vrednote in način življenja, tem pa usteza družinska hiša, takega vprašanja ni smiselno zastavljati (Gantar in Mandič, v tisku), se ustavimo le v urbanem okolju. Tu se ponujata dva elementa razlage. Prvi je ta, da se s staranjem povečuje delovna doba, z njo pa tudi število točk na prednostnem seznamu prosilcev za stanovanje. Drugi element razlage gre iskati v dejstvu, da so v obdobju, ko mlajše kohorte prebivalstva "kandidirajo" za stanovanje, možnosti bolj omejene, kot so bile takrat, ko so se zanj potegovale starejše kohorte prebivalstva - to je bilo še v obdobju relativne družbene prosperitete. Elementi za

razlago se torej ponujajo na sinhroni in diahroni osi, najprej kot prednosti ene generacije pred drugo v danem družbenem trenutku, potem pa kot različne priložnosti v različnih časovnih točkah.

Kot je to ugotovila že vrsta jugoslovanskih študij, tudi naši podatki kažejo na izrazito prednost višje izobrazbene skupine; tej je prav v vseh regijah uspelo, da si je zagotovila, da je ta tip stanovanjske preskrbe zanjo dominanten. Vendar pa je ta pojav nekoliko manj izrazit v razvitih regijah, kjer je naskok pred gradnjo šibkejši.

Višji sloji so pričakovali, pogosteje kot nižji, da bodo dobili družbeno stanovanje (Vujić, 1986); lahko le dodamo, da so bila taka pričakovanja tudi dokaj realistična.

#### **2.2.4. Dedovanje**

Ta oblika stanovanjske preskrbe je - če ji dodamo tudi pojav, da podari stanovanje sorodnik - razširjena skoraj enako kot stanovanje delovne organizacije, a vendar skoraj ni bila deležna raziskovalne pozornosti. Predstavlja mehanizem prenosa premoženja z ene generacije na drugo. V nasprotju z drugimi potmi zajema predvsem starejši stanovanjski fond, večina podedovanih stanovanj je slabše kakovosti in na neurbaniziranih območjih (Mandič, 1986). Pojav je najbolj razširjen v najstarejši ter v najnižji izobrazbeni skupini. Domnevamo, da pripadniki teh skupin niso dedovali stanovanje pogosteje kot preostali, pač pa so v njem ostali pogosteje kot drugi, mobilnejši sloji.

#### **2.2.5. Nakup**

Z borimi 5% populacije ta tip stanovanjske preskrbe dokaj zaostaja za že naštetimi. Je paradigmatičen za tržni dostop do stanovanja, zato sorazmerna redkost tega tipa kaže na dosedanje marginalnost tržnih mehanizmov pri nas.

Naši podatki kažejo, da je ta tip stanovanjske preskrbe pogostejši med starejšo populacijo. Za razlago tega pojava se ponujata dva elementa. Najprej ta, da se sredstva za nakup nepremičnine zberejo šele postopno, z leti. Drugi dejavnik zadeva spremenjene okoliščine nakupa nepremičnin: priložnosti - zlasti finančne - so v osemdesetih letih slabše, kot so bile denimo konec šestdesetih let, ko so kupovale danes že starejše generacije. Elementi za razlago se tako ponujajo na sinhroni in diahroni osi.

Ali je nakup stanovanja v kakšni izobrazbeni skupini pogostejši kot drugod? V manj razvitih ter bolj razvitih regijah je pri nakupu stanovanja vodila najvišja izobrazbena skupina, za katero tudi domnevamo, da ima največ virov. V srednje razviti regiji se je ta skupina glede nakupa praktično držala ob strani, vodila pa je najnižja izobrazbena skupina. Socialna diferenciranost nakupa stanovanja je torej tudi regionalno variabilna.

#### **2.2.6. Solidarnostno stanovanje**

Ta oblika stanovanjske preskrbe je bila - zlasti ob uvedbi sredi sedemdesetih let - v javnosti in med akterji stanovanjske politike izjemno poudarjana. Ker je bila namenjena "socialno ogroženim", je pomenila tudi utelešenje načela solidarnosti kot izenačevanja možnosti za vse.

Po naših podatkih so rezultati tega programa komaj omembe vredni, saj so dosegli cca 1% populacije. Naš instrument, za katerega je ta pojav komaj zaznaven in merljiv, drugih obdelav ne dopušča.

### **2.2.7. Podnajemništvo**

S cca. 4% populacije sodi tudi ta oblika stanovanjske preskrbe med marginalnejše<sup>4</sup>. Verjetno je prav v njem tržno načelo uveljavljeno do največje mere, čeprav gre seveda za deformiran trg.

Zaradi majhnega numerusa se ne kaže natančneje ukvarjati z distribucijo tega pojava. Omenimo le osnovna trenda: pojav je zaznavnejši pri mlajših kohortah prebivalstva ter pri višjih izobrazbenih skupinah. Gre torej primarno za pojav začasnega stanovanjskega statusa šolajočih se in študirajočih ter prehodnega statusa višje izobraženih skupin, ki jim ta oblika med čakanjem na drugo možnost pomeni najnižjo stopničko v stanovanjski karieri.

### **2.2.8. (So)lastniki in najemniki**

Ali naši podatki potrjujejo večkrat omenjano oceno o zvezi med višjim socialnim statusom in najemništvom? Da bi to zvezo statistično preverili in kvantificirali, smo ustrezne oblike dostopa do stanovanja strnili v dve kategoriji: najemniki in (so)lastniki. Zveza je bila v vsaki regiji statistično signifikantna (test  $\chi^2$ , sig.=0.000) in zmerno močna: c - kontingenčni je v manj razvitih regijah 0.30, v srednje 0.35 ter v razvitih regijah 0.29 (Mandič,1988:14).

### **2.3. Formalni in neformalni viri stanovanjske preskrbe: nekaj podatkov in hipotez**

Glede na upravljanje in alokacijo (command over resources) stanovanjskih virov v preteklosti<sup>5</sup> jih je možno ločiti v družbene in zasebne. Ker je bila alokacija družbenih stanovanjskih virov (najemnih družbenih stanovanj in stanovanjskih posojil) organizirana in formalizirana v institucijah stanovanjske politike, jo obravnavamo kot formalen sistem. Na drugi strani pa alokacija zasebnih stanovanjskih virov poteka v zasebni sferi in v pretežni meri neformalizirano. Zato alokacijo teh virov obravnavamo kot neformalen sistem virov. Zelo pomembno mesto med njimi imajo tisti, s katerimi razpolaga subsistem sorodstva. Preden odpremo zanimivi sociološki temi o razmerju in pomenu teh virov v stanovanjski preskrbi, pogledjmo na tabeli nekaj enostavnih podatkov od dveh vrstah teh virov;

#### **2.3.1. Posojilo za nakup ali gradnjo**

Posojilo za nakup ali gradnjo stanovanja/hiše je uporabila le polovica jugoslovanske populacije graditeljev oz. kupcev, v razvitejših regijah nekaj več kot drugod. Največ kreditov so dali stanovanjski skladi delovnih organizacij, manj banke in še manj skladi solidarnosti in vzajemnosti.

Tudi pri dostopu do stanovanjskih posojil najdemo že znan vzorec neenakosti, natančneje: v skupini graditeljev oz. kupcev z višjo izobrazbo so posojilo dobili trije od štirih, v skupini z najnižjo izobrazbo pa le vsak tretji. V banki in stanovanjski skupnosti je dostop do stanovanjskega posojila še bolj socialno diferenciran kot v podjetjih.



Tabela 2: Uporaba stanovanjskih posojil (bank, delovnih organizacij in stanovanjskih skupnosti) ter različnih pomoči sorodstva graditeljem in kupcem stanovanj

	je uporabil posojilo	posojilo dobil v			je dobil pomoč	vrsta pomoči			
		delovn. organ.	banki	stan. skupn.		finančna	delovna	material.	N
<b>STAROST:</b>									
15 do 24 let	52,8	40,0	20,0	0	24,0	12,0	16,0	8,0	25
25 do 34 let	55,7	38,9	34,4	6,9	62,6	38,9	48,9	34,4	131
35 do 44 let	58,4	44,6	38,6	4,8	56,6	34,3	46,4	26,5	166
45 do 54 let	56,3	43,1	31,1	4,2	38,3	18,6	32,3	15,6	167
55 in več	36,9	24,8	19,6	4,2	36,9	18,7	28,0	19,6	214
<b>IZOBRAZBA:</b>									
manj kot OŠ	34,2	24,5	17,7	3,4	35,0	14,8	28,3	15,6	237
končana OŠ	43,5	35,5	21,8	1,6	47,6	27,4	39,5	24,2	124
strokovna	62,8	49,6	35,4	4,4	55,8	30,1	46,9	29,2	113
srednja	61,3	45,1	37,3	6,3	54,9	35,2	40,8	26,8	142
višja, visoka	70,9	41,9	53,5	11,6	48,8	33,7	37,2	24,4	86
<b>RAZVITOST REGIJE:</b>									
manj razvite	47,5	32,6	28,5	2,3	34,8	18,1	29,9	19,9	221
srednje	41,7	32,1	23,0	3,2	43,9	28,3	36,4	27,8	187
razvite	58,4	43,3	34,6	7,7	56,0	30,2	41,9	21,1	298
<b>JUGOSLAVIJA:</b>									
	50,6	37,0	29,6	4,8	46,2	25,9	36,7	22,5	706
<b>SLOVENIJA:</b>									
	66,7	53,6	40,6	14,5	49,3	30,4	31,9	26,1	69

Opomba: V tabeli podane številke pomenijo delež anketirancev v neki skupini, ki so uporabili imenovane stanovanjske vire.

### 2.3.2. Pri nakupu in gradnji pomaga sorodstvo

Gre za dokaj razprostranjen pojav, ki pa še ni bil kvantificiran. Naši podatki kažejo, da je katero od raznoterih oblik pomoči sorodstva pri gradnji oz. nakupu prejela skoraj polovica jugoslovanskih graditeljev oz. kupcev. Pomoč sorodstva je torej, gledano s sistemskega vidika, skoraj nepogrešljiva. Variabilnost tega pojava pa pelje k nekaj zanimivim ugotovitvam.

Najprej, zelo očitno je, da je mlajša generacija prejela sorodstveno pomoč znatno pogosteje od starejših: 62% proti 37% v starostnih skupinah 25 do 34 let ter starejši od 55 let. Razlika kaže predvsem porast pojava v novjšem času. To pa seveda tudi pomeni, da pojava ne moremo kar preprosto privzeti kot preostanka tradicije. O tem govori tudi podatek, da je pogostejši v razvitih regijah. S to temo pa smo že načeli vprašanje, kakšen je pravzaprav sociološko relevanten pomen tega pojava.

### 2.3.3. Možne implikacije razmerja med formalnimi in neformalnimi viri

V razmerju med formalnim in neformalnim sistemom alokacije virov se odpirata dve zanimivi sociološki temi. Prva zadeva njun učinek v smislu kopičenja ali manjšanja

neenakosti v dostopu do dobrin storitev, druga pa odpira vprašanje razvoja različnih modelov regulacije le-teh.

Z našimi podatki se bomo poskušali približati obema problemoma. Pri tem se omejujemo na sistem alokacije stanovanjskih virov.

**Kompenzacija ali kumulacija razlik?** O učinkih obeh sistemov alokacije stanovanjskih virov lahko postavimo dve nasprotujoči si hipotezi, ki sta bili na nekoliko splošnejši ravni že formulirani v zvezi z vrednotenjem neformalnega sektorja nasploh<sup>7</sup>.

H1: Pomoč sorodstva neenakosti v dostopu do stanovanjskih virov zmanjšuje, saj neformalni sorodstveni viri nadomeščajo in kompenzirajo izpad formalnih virov.

H2: Pomoč sorodstva neenakosti še povečuje, saj imajo- ob trendu reproduciranja slojev - nižji sloji tudi revnejše družinsko zaledje ter manj potencialnih virov za mobilizacijo.

Naši podatki v tabeli 2 podpirajo drugo hipotezo. Pomoč sorodstva pri gradnji in nakupu variira med izobrazbenimi skupinami zelo podobno kot formalni viri (posojila): nižja izobrazbena skupina dobi najmanj. Učinek pomoči sorodstva bi lahko nekoliko poenostavljeno torej opisali takole: z njo si pripadnik nižjega sloja resda stanovanjske vire obogati, vendar pa svojega zaostajanja za ostalimi skupinami nikakor ne zmanjša, saj so one od sorodstva dobile še več.

**Modernizacija ali retradicionalizacija?** Neformalne oblike stanovanjske preskrbe bi lahko vrednotili- po analogiji s sistemi alokacije socialnih storitev - kot znak višje razvitosti, kot tisto fazo v razvoju socialnih storitev, ki sledi obdobju dominacije države blaginje in ki namesto njenih institucionaliziranih, uniformiranih in standardiziranih storitev vnaša element samopomoči, samoorganizacije, samoproizvodnje (Svetlik, 1989).

Možen pa je tudi drugačen interpretativni okvir, po katerem pomeni porast neformalnih oblik pravzaprav le bolj ali manj nujno kompenzacijo disfunkcij formalnega sistema.

Naši podatki lahko le pokažejo dejanski obseg populacije, ki ga formalni sistem družbenih stanovanjskih virov ni dosegel. To je 58% populacije, nedvomno preveč, da bi se formalni model stanovanjske preskrbe, inkorporiran v stanovanjski politiki, lahko pokazal kot dominanten nasproti neformalnemu: sorodstveni<sup>8</sup> viri imajo širši domet in niso dosegli le tretjine populacije (Mandič, 1988:25, tabela 5). Je tolikšna absistenca od formalnih virov posledica njihove nedostopnosti ali pa preferenc populacije? Nekoliko poenostavljeno: Ali se ljudje v urbanem okolju odločajo za samogradnjo ob izdatni pomoči sorodstva zato, ker stanovanjskega posojila (ali najemnega stanovanja) ne marajo, ali pa zato, ker jim nista dostopna? Podatkov, ki bi ovrednotili obe opciji, seveda nimamo, zato se naslonimo na nekaj posrednih kazalcev.

Družbeni stanovanjski viri uporabnikom prinašajo subvencije, saj ne stanarina ne cena posojilnega kapitala nista (bili) enaki tržnim<sup>9</sup>, teh virov pa na trgu tudi ni bilo. Poleg tega so (po kazalcih) vse bolj omejeni (Mandič, 1990), večja pa se tudi konfliktnost pri njihovi delitvi (Bežovan, 1987). Povpraševanje po njih je očitno večje od ponudbe<sup>10</sup>, in s tem tudi potreba po blažitvi oz. nadomeščanju pomanjkanja formalnih virov - najemnih stanovanj in stanovanjskih posojil po zmerni ceni.

Subsistem sorodstva ima tu še kako pomembno vlogo, saj omogoča množenje virov z inter- in intrageneracijskim pretokom. Ob pomanjkanju stanovanjskih virov, celo informacij in znanj, se zdi sistem sorodstva - z navezavo na druge neformalne mreže - pravzaprav najbolj učinkovit in racionalen tip organizacije pridobivanja stanovanjskih virov. Drugače povedano, ker formalni sistem stanovanjske politike ni dajal ustreznega

institucionalnega podpornega okolja - zlasti ne posojilnega sistema - za preusmeritev k deklariranim tržnim tipom stanovanjske preskrbe, se ja ta vse bolj naslanjala na tiste podporne institucije, ki so pač obstajale - sorodstvo. A tudi viri sorodstva in družine niso neomejeni, ob delovnih obremenitvah pa se že bližajo skrajnim mejam zmogljivosti, kot je bilo ugotovljeno v Sloveniji (Boh, 1987).

Podoben obseg in vlogo neformalnega sistema je najti tudi v drugih socialističnih deželah. Tamkajšnji formalni sistemi stanovanjske politike se znatno razlikujejo od našega, v neformalnih sistemih, ki so se razvili kot njihov komplement, pa je zelo malo razlik (Mandič, 1990).

### 3. STANOVANJSKE RAZMERE

Sociološki pomen stanovanjskih razmer je možno različno opredeliti, tukaj pa jih privzemamo kot enega dejavnikov kvalitete življenja. Stanovanjske razmere ali stanovanjski standard so atribut značilnega okolja - stanovanja ali doma, v katerem človek preživi največji del svojega življenja in ki izpričuje tudi del njegove identitete (Saunders, 1989).

S stanovanjskimi razmerami se običajno razume tiste značilnosti stanovanja, ki so v zvezi z zadovoljevanjem nujnih potreb populacije. Te potrebe niso ne fiksne ne brez ostanka znanstveno določljive, saj se vedno znova artikulirajo na societalni ravni. Tematizacija stanovanjskih razmer ali stanovanjskega standarda ima, kot ugotavlja Seferagić (Seferagić, 1987:43-44), imanentno vrednostno in normativno noto, saj govori o zaželenem in realnem ter zastavlja vprašanje minimalnih, maksimalnih in optimalnih standardov.

Ugotavljanju in vrednotenju stanovanjskega standarda je bilo v Jugoslaviji namenjeno veliko raziskovalne pozornosti (Seferagić, 1985 in 1988; Caldarović, 1988; Vujović, 1986 in 1990; Lay, 1986; Mandič, 1986 če naštejemo le nekaj novejših). Tu bomo predstavili le nekaj osnovnih podatkov, doseženi standard pa skušali ovrednotiti v mednarodni primerjalni perspektivi.

#### 3.1. Komunalna opremljenost stanovanja

Začenjamo pri tisti pritiklini stanovanja, pri kateri se je, zgodovinsko gledano, tudi začelo poseganje države v stanovanjsko sfero - pri urejanju odplak. K uvedbi urejene zaprte kanalizacije - npr. v Londonu sredi prejšnjega stoletja, v Ljubljani za županovanja Ivana Hribarja ob prelomu stoletja - so veliko prispevale epidemije bolezni, še posebej pohvale vredno vlogo pa je pri tem imela koler<sup>11</sup>. V ozadju zanimanja države za odplake je bil dokaj enostaven motiv: strah pred širjenjem bolezni.

"To, da je na stališča srednjih razredov do socialnih reform tako zelo vplival strah, je dandanes težko razumeti. Ljudje 19. stoletja so imeli skoraj mističen strah pred močjo smradu in zadaha in so bili prepričani, da se bolezenske klice širijo prav prek njiju" (Gauldie, 1975).

Danes v razvitih industrijskih družbah komunalno opremljenost stanovanj popisujejo z vrsto kazalcev, ki deloma veljajo tudi kot kazalci splošne razvitosti dežele in ki jih redno spremlja tudi statistika.

Po podatkih popisa prebivalstva leta 1981 je bilo v Jugoslaviji opremljenih s kanalizacijo, vodovodom in električno napeljavo 58% stanovanj, kopalnico je imelo 51% stanovanj in stranišče na izpiranje 49%. Med federalnimi enotami so vidne razlike, po vseh

kazalcih sta ekstrema Slovenija in Kosovo: s kanalizacijo, vodovodom in električno napeljavo je opremljenih 86% slovenskih in 29% kosovskih stanovanj, s kopalnico 71% : 23%, s straniščem na izpiranje pa 72% : 20% (Savezni zavod za statistiku, Popis 1981, tabela 163). Vrednosti, ki jih je dosegla Slovenija, niso bistveno zaostajale za razvitejšimi deželami, nikakor pa to ne velja za jugoslovansko povprečje, kaj šele za manj razvite dele. V deželah OECD je bilo ob začetku osemdesetih let stanje tako: več kot 90% stanovanj je imelo vodo, več kot 80% stranišče na izpiranje in več kot sedemdeset tuš ali kopalnico (OECD Social Indicators:158).

Da bi zvedeli kaj več o razlikah v komunalnem standardu, pogledjmo podatke naše ankete v tabeli 3.

Ker se je isti vzorec neenakosti pokazal večkrat, se ustavimo le pri enem - pri opremljenosti stanovanja s kopalnico ali tušem. Starejša populacija - v skladu s pričakovanji, saj gravitira k starejšemu stanovanjskemu skladu - ima to pritiklino nekoliko redkeje od mlajših kohort.

Izredno velike pa so seveda razlike med izobrazbenimi skupinami. V vseh regijah je v najvišjem izobrazbenem razredu skorajda že dosežena saturacija s to dobrino, medtem ko je v najnižjem izobrazbenem razredu problem še znaten, saj zadeva tretjino v srednje reazviti regiji in petino v razviti regiji.

### 3.2. Imeti lastno sobo

S temi besedami je Virginia Woolf naslovila svojo znano knjigo, v kateri je pomen lastne sobe za nemoteno zasebnost<sup>12</sup> opisala tako prepričljivo, da je ta opis kar pogostna referenca.

Kvantitativni statistični približek tega pojma je "soba na osebo". Že od sedemdesetih let naprej je ta vrednost v večini dežel OECD priznana kot prag prenaseljenosti in sprejeta kot kazalec stanovanjskega standarda (OECD Social Indicators: 164). Že tedaj je bila tam manjšina prebivalstva tista, ki tega tega standarda ni dosegala.

Prav ta vrednost gostote poselitve pa je imela poseben pomen tudi v pooktobrski Rusiji: tedaj je označevala mejo, pri kateri se je - po Leninovem dekretu - začel stanovanjski prvršinski luksuz, ki ga je država lahko oddala v uporabo komu drugemu (Andrusz,1983). Tako se je začelo naseljevati več gospodinjstev v eno stanovanje; ta pojav še danes v SZ zadeva 15 milijonov ljudi (Kalinyina,1990:3). Podobno usodo so "presežne stanovanjse površine" po vojni doživljale tudi v drugih socialističnih deželah in tudi v Jugoslaviji. Da pa se ta kriterij ne bi zdel ob današnjih standardih luksuza pretirano nizek, se velja spomniti prostorskih stisk iz prejšnjih časov. Velik del industrijskega delavstva v mestih carske Rusije si denimo ni mogel privoščiti niti najema cele sobe: sobe so bile oddajane po delih, med njimi pa je imel kot posebno ceno (Andrusz,1983).

Kaj povedo o stanovanjski prenaseljenosti danes v Jugoslaviji naši podatki, navedeni v tabeli 3, če tudi mi upoštevamo kriterij, da pride na sobo več kot ena oseba (kuhinja se ne šteje za sobo)? Po našem vzorcu je kar 60% populacije najti v prenaseljenih stanovanjih. Pri tem so mlajše skupine občutno na slabšem kot starejši - denimo 70% starih od 25 do 34 let ter le 39% starejših od 55 let. Veliko manjše pa so razlike med posameznimi izobrazbenimi skupinami in imajo znotraj različnih regij tudi različno intenziteto. Zdi se, da ta podatek zahteva previdnost pri interpretaciji, saj se morda v odgovorih kmečkih gospodinjstev v številu sob skriva tudi drugačen tip hiš, v katerem se ločitev med delom in bivanjem še ni prostorsko artikulirala do take mere kot v modernem stanovanju.

Tabela 3 : Kazalci stanovanjskega standarda

Živi v stanovanju, ki ima						
	tuš ali kopaln.	vlago	do vključno 15m <sup>2</sup> na osebo	več kot 1 osebo na sobo	neustrez. standardom	N
<b>STAROST:</b>						
15 do 24 let	87,7	9,3	29,8	63,8	43,7	389
25 do 34 let	86,1	13,6	40,3	70,5	52,8	583
35 do 44 let	87,5	12,1	35,0	66,9	49,4	423
45 do 54 let	86,0	13,5	29,2	59,3	46,1	356
nad 55 let	80,2	17,5	14,6	39,0	48,8	480
<b>MANJ RAZVITE SR IN SAP:</b>						
<b>IZOBRAZBA:</b>						
nižja	73,0	19,0	43,2	67,4	68,1	230
srednja	89,8	11,0	36,9	72,3	53,1	323
višja	91,1	7,9	27,6	55,1	38,0	101
<b>SREDNJE RAZVITE:</b>						
<b>IZOBRAZBA:</b>						
nižja	68,6	12,3	36,4	55,6	64,9	233
srednja	88,5	11,0	44,8	75,6	57,2	225
višja	97,2	9,9	34,3	72,2	44,3	108
<b>RAZVITE SR IN SAP:</b>						
<b>IZOBRAZBA:</b>						
nižja	81,1	23,6	28,8	53,3	53,8	307
srednja	93,4	12,2	25,7	58,1	40,3	485
višja	98,8	7,7	18,2	54,5	27,8	169
SLOVENIJA	92,7	14,9	21,1	43,3	34,3	289
JUGOSLAVIJA	85,3	13,4	31,7	60,0	48,5	2241

Opomba: V tabeli navedene številke pomenijo delež anketirancev v neki skupini, ki prebivajo v stanovanju z imenovanimi značilnostmi.

Kakšni pa se zde podatki o prostorski prikrašanosti jugoslovanske populacije v mednarodni primerjalni perspektivi? Najprej, Jugoslavija je po prostorskih stanovanjskih standardih zelo zaostajala že ob začetku sedemdesetih let. Z 0,69 sobe na osebo je bila zelo za razvitimi deželami, ki so imele večinoma že nad 1,5 sobe na osebo, in tudi za večino dežel realnega socializma<sup>13</sup>. Primerjava tudi za leto 1980 ne kaže bolje. Delež prenaseljenih stanovanj po omenjenem kriteriju je znašal v Avstriji 29%, na Finskem 33%, v Španiji 38%, na Nizozemskem 7%, na Švedskem 10% ter v ZDA 5% (Harsman in Quigley 1990, tabela 1-7). Čeprav uradnega podatka statistike za leto 1980 ni, kaže ocena na podlagi našega vzorca še vedno zelo veliko zaostajanje.

Poleg števila oseb na sobo je kot kazalec gostote naseljenosti v veljavi tudi povprečna stanovanjska površina na osebo. Prvemu kriteriju sem dala prednost zaradi zanimive zgodovine in tudi mednarodne primerljivosti, vendar pa je drugi kriterij v Jugoslaviji veliko bolj v veljavi. Jugoslovansko povprečje v tem primeru znaša 16,3 m<sup>2</sup> na osebo, najvišje je v Vojvodini - 20,9m<sup>2</sup> ter najnižje na Kosovu - 11,39 m<sup>2</sup> (JIZS 1987:tabela 4). Seveda interpretacija takih razlik zaradi različnih kulturnih kodov in običajev (npr. večgeneracijske albanske družine) ni povsem enoznačna.

### 3.3. Sintetični kazalec stanovanjske prikrajšanosti

Več posamičnih kazalcev stanovanjskega standarda smo skušali strniti v enega ter tako izmeriti pojav neustreznega stanovanjskega standarda. Opredelili smo ga kot obstoj vsaj ene od naslednjih pomanjkljivosti stanovanja: povprečna površina na osebo ne presega 15m<sup>2</sup>; v stanovanju ni kopalnice/tuša ali stranišča na izpiranje; bivalni prostori so vlažni (vlaga je registrirana pri 13% vzorca - Mandič 1988:tabela 2).

Tabela 3 po tem kriteriju pokaže, da prebiva v neustreznem stanovanju skoraj polovica jugoslovanske populacije - med starostnimi skupinami najpogosteje skupina med 25 in 34 letom. Sicer pa se zdi, da se različne pomanjkljivosti stanovanja v starostnih skupinah ne kumulirajo, ampak prej kompenzirajo. Tako stanovanjske površine s starostjo naraščajo, komunalna opremljenost pa upada.

Med izobrazbenimi skupinami pa se različne stanovanjske pomanjkljivosti medsebojno kumulirajo. Zato so razlike med višjo in nižjo izobrazbeno skupino bolj pokažajo pri sintetičnem kazalcu kot pri posamičnih, vendar to ne velja v eni regionalni skupini. Vsekakor podatki pokažejo izrazito prednost višjih izobrazbenih skupin pred nižjimi ter razvitejše regije pred ostalimi, a tudi skupina v najboljšem položaju je daleč od saturacije potreb, saj je kar četrtina brez ustreznega stanovanja.

## 4. ZADOVOLJSTVO S STANOVANJEM

Vprašanje, ki si ga zastavljamo v tem delu, je, ali so - in koliko - prebivalci Jugoslavije s svojimi stanovanji tudi zadovoljni. Obravnavali smo že podatke o stanovanjski preskrbi in stanovanjskih razmerah, torej t.i. "trde" variable, ki govorijo o virih za zadovoljevanje stanovanjskih potreb - satisfaktorjih, zdaj pa bodo v ospredju "mehke" variable - ocena ljudi o tem, kako jim ti viri ustrezajo - torej satisfakcija.

### 4.1. Kolikšno je v Jugoslaviji zadovoljstvo s stanovanjem in kako to razložiti

Po "trdih" podatkih bi bilo pričakovati, da zadovoljstvo s stanovanjem v Jugoslaviji ni prav veliko, saj živi polovica anketirane populacije v stanovanjih, ki so brez stranišča ali kopalnice, 60% pa po kriterijih OECD v prenaseljenem stanovanju. Tudi po našem milejšem, a kompleksnejšem kazalcu ima polovica populacije neustrezen stanovanjski standard.

Toda podatki iz naše ankete pokažejo o zadovoljstvu nekoliko drugačno sliko.

*Tabela 4: Zadovoljstvo s stanovanjem, najpogostnejše pomanjkljivosti stanovanja ter pričakovanja po različnih skupinah anketiranih*

anketirani glede na	ni zadovoljen	nič ne moti	premajhno	sanit. tehn. neusrezno	N
<b>STAROST</b>					
15 do 24 let	29,8	64,7	17,4	7,0	389
25 do 34 let	36,4	57,2	21,2	8,7	579
35 do 44 let	31,9	49,4	19,3	8,1	420
45 do 54 let	27,7	64,6	17,8	8,2	354
55 in več	22,1	67,7	11,9	10,9	479
<b>IZOBRAZBA</b>					
manj kot o.š.	26,0	67,3	15,2	13,0	457
o.š.	25,4	64,3	16,8	8,1	323
poklicna	30,8	63,9	17,9	8,7	357
srednja	32,4	62,1	17,7	7,0	688
višja, visoka	32,9	54,5	20,8	6,6	380
<b>TIP NASELJA</b>					
obč. redišče	34,3	58,6	27,0	5,7	1236
manjše mesto	26,9	67,2	14,4	7,5	201
vas	24,1	67,9	11,6	13,8	785
<b>RAZVITOST REGIJE</b>					
manj razvite	28,0	65,1	18,5	9,0	664
srednje razv.	34,0	61,8	21,1	9,5	580
bolj razvite	28,8	61,0	14,8	8,0	984
<b>STAN. POV. NA OSEBO</b>					
do 15 m <sup>2</sup>	53,9	45,2	37,6	9,1	709
16 do 25 m <sup>2</sup>	21,5	67,7	10,6	8,5	866
26 m <sup>2</sup> in več	12,7	75,3	3,6	8,9	575
<b>TUŠ ALI KOPALNICA</b>					
nima	51,8	42,0	18,6	32,9	299
ima	26,4	65,7	17,0	4,8	1826
<b>STANOVANJSKI STANDARD NASPLOH</b>					
podstandardno	47,1	47,2	28,5	15,0	1085
standardno	16,6	73,4	9,6	2,7	595
nadstandardno	7,0	82,4	3,1	2,6	454
<b>TIP HIŠE</b>					
1-2 družinska	26,1	61,8	13,3	10,9	1435
več družinska	37,1	54,3	26,6	4,1	762
<b>STANOVANJSKI STATUS</b>					
najemnik	32,9	58,3	25,8	5,5	423
(so)lastnik	20,6	71,2	11,5	10,0	941
pri sorodnikih	34,3	58,2	18,8	8,6	650
drugo	58,3	38,6	25,0	10,0	151

anketirani glede na	ni zadovoljen	nič ne moti	premajhno	sanit. tehn. neusrezno		N
<b>POT DO STANOVANJA</b>						
gradnja	17,6	74,0	9,9	9,5		578
nakup	30,2	58,7	18,3	11,1		126
od del. org.	31,8	59,7	26,1	4,0		403
dedovanje	29,8	64,2	15,6	10,9		326
<b>ČAS BIVANJA V STANOVANJU</b>						
do 1 leta	44,9	50,8	22,9	6,8		118
2 do 5 let	36,7	55,8	20,7	6,7		286
6 do 10	26,6	67,7	18,8	6,5		327
nad 10 let	28,1	63,5	16,4	9,7		1479
JUGOSLAVIJA	29,9	62,4	17,6	8,7	8,4	2228
SLOVENIJA	20,1	65,9	13,6	3,8	8,7	289

Opomba: V tabeli navedene številke pomenijo delež anketirancev v nekem razredu, ki so o svojem stanovanju izrekli imenovano oceno.

Kar 62% populacije v stanovanju ne moti nič. S svojim stanovanjem je nezadovoljnih<sup>14</sup> le 30%, kar je zelo blizu oceni iz leta 1981 (CEMA,1981:20). Tudi v skupinah, kjer smo prej zasledili najslabše stanovanjske razmere - torej od 25 do 34 let starimi ter med najnižjimi izobrazbenimi skupinami - nezadovoljstvo ni vidno večje in ne presega 36%. Med tistimi, ki živijo v stanovanju brez tuša ali kopalnice, je nezadovoljna le polovica, enako tudi med stanovalci z najmanjšimi površinami.

Ti podatki nam pokažejo, da ljudje v slabših razmerah niso vselej tudi bolj nezadovoljni kot tisti, ki živijo v boljših razmerah. To pa tudi pomeni, da same stanovanjske razmere še ne zadoščajo za razumevanje in razlago zadovoljstva s stanovanjem. Že več avtorjev (npr. Zapf in Glatzer,1987; Harvey,1976; Runciman,1966)je opozorilo na to, da je ta zveza posredovana. Na to, kako bo posameznik vrednotil svoje življenjske razmere, vpliva vrsta elementov njegove "socialne konstrukcije realitete". Zaradi teh imajo ljudje različne standarde vrednotenja in zaznave potreb, pri tem pa je tudi artikulacija le-teh odvisna od različnih kulturnih vzorcev. Runciman je s konceptom "relativne deprivacije" razložil nastanek nezadovoljstva kot občutka prikrajšanosti z razkorakom med tistim, kar posameznik prejema, in tistim, kar pričakuje, da mu gre. Na slednje ima velik vpliv njegova "referenčna skupina" - t.j. skupina, s katero se primerja in od katere sprejema standarde vrednotenja (Runciman,1966).

Dobljeni podatki o zadovoljstvu s stanovanjem nam torej kažejo, da se Jugoslavija od evropskih stanovanjskih standardov razlikuje ne le po "trdih" kazalcih stanovanjskih razmer, marveč tudi po samih kriterijih vrednotenja, ki jih ima populacija - kopalnice ali tuša na primer ne pogreša polovica tistih, ki ju nimajo. Podobno so ugotovili tudi drugi jugoslovanski raziskovalci, ki so to formulirali kot problem nerazvitih (oz. neenakomerno razvitih) potreb v zvezi s stanovanjem (Seferagić,1977; Bežovan,1987).

Delček razlage tolikšnega zadovoljstva ob sorazmerno skromnih stanovanjskih razmerah je najti tudi v zelo nizkih ekspektacijah prebivalstva. Manj kot 10% vprašanih je namreč svoje možnosti za pridobitev ustreznega stanovanja ocenilo ugodno<sup>15</sup>



## 4.2. Količinska lakota

Kljub temu da je zadovoljstvo s stanovanjem v jugoslovanski populaciji dokajšnje - 62% vprašanih pri stanovanju ne moti nič - si zdaj pogledajmo, kaj je tisto, kar je najbolj moteče.

Iz širšega nabora možnih pomanjkljivosti so se odgovori osredičili na dve hibi<sup>16</sup> : neustrezne sanitarno-tehnične razmere motijo 9% populacije, premajhna površina pa 18%. Med izraženimi pomanjkljivostmi stanovanja torej izrazito prevladujejo premajhne površine in to je tudi povsem skladno s "trdimi" podatki o stanovanjskih razmerah v Jugoslaviji. Količinska stanovanjska lakota se torej zdi nekaj, s čimer se bo stanovanjska politika še soočala in v čemer se bo razlikovala od stanovanjskih politik razvitih dežel, ki so količinski stanovanjski primanjkljaj praktično odpravile že v prvi polovici sedemdesetih let (Tosics, 1987).

Da v Jugoslaviji problem kvantitete stanovanj prevladuje nad problemom kvalitete, je bilo ugotovljeno že zdavnaj (npr. Seferagić, 1979). Temu pritrjujejo tudi naši podatki, saj kažejo, kako je ob premajhnih površinah populacija pravzaprav malo dovzeta za druge kakovostne attribute stanovanja: neurejeno okolje, stanovanjski status, stroški stanovanja so hibe, ki sta jih - vsako zase - registrirala le 2% populacije ali manj.

Poleg intrinzičnih značilnosti stanovanja (sem sodi komunalna opremljenost, relativna površina ter strošek) so za vrednotenje stanovanja pomembne še značilnosti lokacije (oddaljenost od delovnega mesta in drugih urbanih dobrin) ter značilnosti soseske (prisotnost infrastrukture, ekološka obremenjenost, velikost in kakovost zunanjih površin, reputacija soseske) (Lindberg et al., 1988). Poleg tega je stanovanje lahko pomembno tudi kot izraz osebne identitete, statusne pripadnosti (Forrest, 1987), kot zagotovilo občutka varnosti in sredstvo integriranosti v okolje (Saunders, 1989). Pri naši populaciji (nezadovoljenih) zahtev do stanovanja v katerem od teh smislov nismo zasledili. Zdi se, da imajo ti in podobni atributi stanovanja pri nas obrobni pomen, medtem ko so v ospredju najosnovnejše zahteve do stanovanja kot fizične lupine oz. zavetišča (torej komunalna opremljenost in zlasti velikost).

## 4.3 Kdo je zadovoljen bolj in kdo manj?

Domneva, da vse skupine prebivalstva s stanovanjem niso enako zadovoljne, se je ob naših podatkih v prejšnji tabeli pokazala za upravičeno, seveda pa smo dobili tudi nekaj nepričakovanih rezultatov.

Različne starostne in izobrazbene skupine so si po stopnji nezadovoljstva pravzaprav dokaj podobne in se bistveno ne odmikajo od jugoslovanskega povprečja. Res je sicer, da so starejši nekoliko bolj zadovoljni kot mlajši, manj izobraženi pa bolj kot izobraženi, vendar so te razlike sorazmerno relativno majhne, manjše kot v samem stanovanjskem standardu. Razlago za to gre seveda ponovno iskati v različnih aspiracijah in neenakih standardih vrednotenja.

Manj nezadovoljnih s stanovanjem je med vaškim prebivalstvom, več pa med mestnim. To je skorajda presenetljivo, saj je bila dejavnost stanovanjske politike omejena skoraj izključno na mestni prostor; ta je bil deležen večine stanovanjskih naložb in dosežkov sodobne arhitekture. Očitno je tudi, da stanovanjska politika ni sledila potrebam, ki so jih sprožile množične migracije v mesto, po drugi strani pa si je tudi vaško prebivalstvo s samogradnjo kot neformalno obliko stanovanjske produkcije (Kos, 1988) znalo uspešno pomagati tudi samo.

Prebivalstvo bolj razvite regije je praktično enako zadovoljno kot prebivalstvo manj razvite regije, čeprav so razlike v stanovanjskem standardu med obema zelo velike. Nedvomno pa so velike tudi razlike v samih normah in vrednotenju standarda.

Najmanj nezadovoljnih je med tistimi, ki so si stanovanje zgradili. Med tistimi, ki so dobili stanovanje po drugih poteh, praktično ni razlik, čeprav bi bilo načeloma pričakovati večje zadovoljstvo pri tistih, ki so stanovanje kupili. Nakup namreč načeloma omogoča večjo izbiro stanovanja kot dodelitev delovne organizacije ali sklada solidarnosti. Po naših podatkih nakup stanovanja ne prispeva k zadovoljitvi potreb nič bolj kot drugi načini.

Manj so nezadovoljni tisti, ki v stanovanju bivajo dlje časa, najbolj pa tisti, ki v njem živijo manj kot eno leto. To, da skoraj polovica tistih, v praktično komaj pridobljenem stanovanju, z njim ni zadovoljna, zelo zgovorno kaže na današnjo restriktivnost pri dostopu do stanovanja. Postopno pa se ljudje na stanovanje privadijo in zdi se, da je proces adaptacije močnejši od drugega procesa, ki poteka hkrati v nasprotni smeri: s časom zadovoljstvo upada, saj se razvijajo nove potrebe, ki jim staro stanovanje več ne zadošča. Ta proces prevrednotenja stanovanja je bil pri nas že deležen pozornosti, in sicer kot pojav "stanovanjskih medenih tednov" (Seferagić, 1981).

#### 4.4. Nekaj statističnih obdelav na poti k razumevanju zadovoljstva s stanovanjem v Jugoslaviji

Tukaj bomo zapustili opisno raven ter skušali s preprostejšimi statističnimi metodami ugotoviti, kakšna je povezanost med zadovoljstvom in različnimi značilnostmi stanovanja. Kolikšen je sploh vpliv teh značilnosti in katere med njimi so statistično pomembnejše<sup>17</sup>

Katera od značilnosti stanovanja je tista, ki na zadovoljstvo najbolj vpliva? Upoštevali smo vse do sedaj obravnavane stanovanjske atribute. Žal podatka o prejšnjem stanovanjskem statusu nismo imeli; njegov velik vpliv na zadovoljstvo s sedanjim stanovanjem je bil pri nas že izpostavljen (Čaldarovič, 1987).

Kako z zadovoljstvom korelirajo izbrani kazalci stanovanjskega standarda, kaže naslednja tabela.

Čeprav so vsi kazalci z zadovoljstvom v statistično signifikantni zvezi, je ta zveza najtesnejša pri povprečni stanovanjski površini na osebo. Presenetljivo pa kazalci komunalne opremljenosti stanovanja - tuš ali kopalnica, stranišče na izpiranje - kažejo z zadovoljstvom le šibko zvezo. Opremljenost stanovanja z osnovnimi komunalnimi pritklinami v Jugoslaviji praktično ni prediktor zadovoljstva s stanovanjem. Podatki podpirajo prejšnje ugotovitve o tem, da je pri nas zadovoljstvo s stanovanjem bolj odvisno od relativne velikosti stanovanja kot od njegove opremljenosti. Sintetični kazalec stanovanjskega standarda je z zadovoljstvom v tesnejši zvezi kot vsak posamičen kazalec ( $c=0.35$ ), a tudi ta ni ravno dober prediktor zadovoljstva, saj razloži le 14% njegove variance ( $R=0.377$ ,  $r^2=0.1423$ ).

Tudi stanovanjski status in več kazalcev dostopa do stanovanja so z zadovoljstvom sicer v statistično signifikantni, a šibki zvezi. Nakup stanovanja, v nasprotju z gradnjo na primer, z zadovoljstvom sploh ni statistično povezan.

Zato lahko sklenemo, da značilnosti stanovanja, zlasti stanovanjski standard, sicer vpliva na zadovoljstvo s stanovanjem, vendar pa ta zveza še zdaleč ni tako tesna, da bi razlike v zadovoljstvu smeli razlagati predvsem z razlikami v samem stanovanju. Nasprotno, rezultati potrjujejo ugotovitev, da na zadovoljstvo pomembno vplivajo tudi drugi dejavniki.

*Tabela 5: Zveza med zadovoljstvom s stanovanjem in različnimi kazalci stanovanjskih razmer ter stanovanjskega statusa na celotni populaciji*

ime spremenljivke	kriterij dihotomizacije	chi 2	nivo sign.	vrednost c
stanovanjski standard:				
rpovnaos1	pod 16m2, 16m2 in več	292.76	0.0000	0.346
rpovanos2	pod 26m2, 26m2 in več	108.80	0.0000	0.220
tuš ali kopalnica	ima-nima	78.45	0.0000	0.186
stranišče na izpiranje	ima-nima	58.29	0.0000	0.160
vlaga	ima-nima	133.33	0.0000	0.238
stand1	kom.pomanjklj. ali pod 16m2	303.07	0.0000	0.352
stand2	kom.pomanjklj. ali pod 26m2	145.49	0.0000	0.252
tip hiše	eno ali večdružinska	27.56	0.0000	0.112
stanovanjski status, dostop do stanovanja:				
lastništvo	zasebna-družbena last	30.06	0.0000	0.117
gradnja	ne - da	56.06	0.0000	0.158
nakup	ne - da	0.00	1.0000	
od del. org	ne - da	0.73	0.392	
dedoval	ne - da	0.00	1.0000	
pri sorodstvu	ne - da	4.30	0.038	0.041
drugo	ne - da	68.083	0.0000	0.170

Vpliv teh dejavnikov smo skušali ugotoviti posredno in sicer tako, da smo merili tesnost zveze med zadovoljstvom in stanovanjskim standardom pri različnih skupinah prebivalstva. Šibkejšo zvezo v neki skupini si lahko razlagamo kot posledico odklona te skupine v normah vrednotenja: stanovanje ta skupina pač vrednoti z drugačnimi kriteriji, kot smo jih privzeli mi s svojim instrumentom oz. samo opredelitvijo stanovanjskega standarda.

*Tabela 6: Tesnost zveze med sintetičnim pokazateljem stanovanjskega standarda in zadovoljstvom s stanovanjem po različnih podskupinah*

podskupina	vrednost kontingčnega koeficienta c, nivo signifikance vsaj 0.05
starost	
15 do 24 let	0.381
25 do 34 let	0.342
35 do 44 let	0.351
45 do 54 let	0.330
nad 55 let	0.344
izobrazba	
manj kot o.š.	0.317
o.š.	0.404
poklicna šola	0.380
srednja	0.377
višja, visoka	0.366

podskupina	vrednost kontingčnega koeficienta c, nivo signifikance vsaj 0.05
tip naselja	
obč.sred. ali več	0.417
manjše mesto, vas	0.299
regija	
manj razviti	0.332
srednje razviti	0.370
bolj razviti	0.356
republike	
BiH	0.386
Črna gora	0.276
Hrvaška	0.332
Kosovo	nesignif.
Makedonija	0.321
Slovenija	0.319
Ožja Srbija	0.370
Vojvodina	0.419

V tej točki smo med izobrazbenimi in starostnimi skupinami sicer našli razlike, vendar so največje razlike v skupinah, ki so tvorjene glede na prostorsko dimenzijo: velikost kraja bivanja - torej posredno vprašanje urbaniziranosti - ter zlasti pripadnost različnim federalnim entotam. Skrajne vrednosti imata prav dve (avtonomni) pokrajini: zveza med zadovoljstvom in stanovanjskim standardom je v Vojvodini močna ( $c=0.412$ ), na Kosovu pa je sploh ni. Odsotnost statistično signifikantne zveze pa pomeni, da naša konstrukcija stanovanjskega standarda o zadovoljstvu s stanovanjem na Kosovu sploh ničesar ne pove. Kaj je potemtakem na Kosovu tisto, kar določa zadovoljstvo s stanovanjem, ostaja tukaj še nenačeto vprašanje. Ali gre za povsem drugačne, tudi kulturno pogojene kriterije vrednotenja stanovanja, ali pa je morebiti ob stopnjevani krizi tudi samo stanovanje oz. zadovoljstvo s stanovanjem v tistem okolju dobilo povsem drugačen pomen, postalo denimo povsem marginalno? Odgovorov na ta vprašanja seveda nimamo, iskati pa bi jih bilo treba tudi v etnoloških, antropoloških, psiholoških in še kakšnih študijah. Vsekakor pa dobljeni podatki opozarjajo na velik pomen, ki ga imajo pri razlagi zadovoljstva s stanovanjem regionalno in kulturno določene razlike v normah vrednotenja.

## 5. SKLEP

Stanovanjsko preskrbo jugoslovanske populacije smo poskusili opisati z nekaj najbolj uveljavljenimi kazalci. Tam, kjer smo podatke lahko primerjali z drugimi raziskavami, kakšnih presenečenj ni prišlo. Morda lahko le posebej poudarimo, da je tudi starost prebivalstva pomembna diskriminacijska variabla, in zdi se, da je bila ob statusni pripadnosti nekoliko zanemarjena. Skladno s pričakovanji se tudi med statusnimi skupinami - če kot kazalec socialnega statusa uporabimo izobrazbo - kažejo znatne razlike tako v stanovanjskih razmerah kot tudi v uporabi/dostopnosti stanovanjskih virov. Ponovi se pač nekaj, kar bi lahko imenovali obči vzorec stanovanjskih neenakosti v socializmu.

O vzrokih stanovanjskih neenakosti opisni podatki ne povedo dovolj, saj pokažejo le rezultate delovanja institucionalnega sistema, torej sistema alokacije stanovanjskih virov.

Ta se je pri nas v povojnem času pogosto spreminjal, v nasprotju z državnim socializmom pa je zanj značilno, da se je iz njega država umaknila relativno zgodaj ter dala prostor "samoupravnemu modelu stanovanjske politike". Odgovornost za stanovanjsko preskrbo je tako že sredi šestdesetih let prešla deloma na trg deloma na podjetja, v sedemdesetih letih pa tudi na "samoupravne stanovanjske skupnosti", namenjene marginaliziranemu delu prebivalstva. O stanovanjski krizi, ki se je pri nas začela kazati že v drugi polovici sedemdesetih let, in to kot posledica zmanjšanih inputov v stanovanjsko sfero, pa tudi njihove sistemsko neučinkovite porabe (Mandič, 1990) - tu ne bomo govorili. Dodajmo le, da so se obeti samoupravnega modela organizacije v stanovanjski sferi - tj. preseganje "slepih sil trga" na eni in "odtujene države" na drugi strani - pravzaprav v nekem smislu tudi izpolnili, vendar tako, da so izostali tudi pozitivni učinki obeh tipov regulacije: izostala je tržna konkurenca na eni ter demokratično dogovorno poseganje države na drugi strani. Cena uresničenja tega projekta je bila ta, da se je lahko razvila le borna ponudba stanovanj<sup>18</sup>, ob njej pa je ostajal marginaliziran vse večji del prebivalstva.

Drugo zanimivo vprašanje zadeva interpretacijo neenakosti v stanovanju. Ideja enakosti je bila nasploh za socialistični projekt pomembna kot sredstvo legitimizacije sistema in njegovega razvoja. Toda, vsaj v stanovanjski politiki, načelo enakosti nikoli ni bilo do konca opredeljeno, ampak je ostalo le ohlapno definirano in odprto za različne pomene in razumevanja. Popularna pojmovanja enakosti v stanovanju so se, denimo, razvijala predvsem v smeri "enakih potreb". Ustavno določilo, ki je še pred kratkim vsem zagotavljalo pravico do družbenega stanovanja, takim pojmovanjem seveda ni nasprotovalo. Na drugi strani pa je stanovanjska politika institucionalizirala nekoliko drugačno koncepcijo enakosti, ki je poleg "potreb" implicitno priznavala tudi "zasluge"<sup>19</sup>. Medtem ko je delitev stanovanj "po potrebah" - zlasti solidarnostnih stanovanj - redno spremljal pomp javnih medijev, je bila delitev "po zaslugah" veliko diskretnejša. Da lahko med popularnimi in institucionaliziranimi koncepcijami enakosti obstaja znatna razlika, se je pokazalo takrat, ko so primerki delitve "po zaslugah" prišli v javnost. Javnost se je ob njih zgražala, in bi se tudi, četudi bi se pokazalo, da so bili stanovanjski viri pridobljeni povsem legalno.

Ta razkorak med legalnim in legitimnim v razpolaganju s stanovanjskimi viri je pomagal odstraniti del stare politične elite, ki jo je bilo zelo lahko kompromitirati prav s stanovanjem. V tem pa se kaže, kako pomembno simbolno funkcijo je imelo stanovanje v prejšnjem sistemu.

## OPOMBE

- 1 Tudi knjiga skoraj enciklopedičnih razsežnosti, kot je denimo Stanovanjsko gospodarstvo (Klemenčič, 1985), se pri opisih stanovanjskega gospodarstva naslanja veliko bolj na pravne kot statistične vire.
  - 2 Opredelitev stanovanjske preskrbe kot celote proizvodnje, distribucije in potrošnje stanovanja izhaja iz markovske konceptualizacije enovitega procesa družbene produkcije in reprodukcije in njegovih enostavnih momentov: produkcije v ožjem smislu, distribucije v smislu razdelitve in določitve posameznikovega deleža v tem proizvodu ter naposled momenta potrošnje, v katerem produkt postane predmet uporabe in zadovoljevanja potreb.
  - 3 Eden od takih primerov je konceptualizacija procesa produkcije in reprodukcije prostorsko-socialnih struktur za stanovanje V. Laya (1980).
  - 4 Njegov obseg je verjetno podcenjen, saj podatki iz popisa prebivalstva pa tudi naš anketni vzorec zajema le prebivalce s stalnim bivališčem, podnajemniki pa pogosto to niso.
  - 5 Pod stanovanjskimi viri razumem vse vire, ki prispevajo k zadovoljevanju potrebe po stanovanju. To so že proizvedena stanovanja ter vrsta dejavnikov, ki so pri produkciji stanovanj udeleženi: zemljišče, gradbeni material, "trda" in "mehka" gradbena tehnologija, delo, informacije ter denar kot univerzalno menjalno sredstvo.
  - 6 V merskem instrumentu smo se omejili na naslednje oblike pomoči: pri kupcih na denarno pomoč, pri graditeljih pa na tri vrste pomoči, ki si po obsegu sledijo takole: pomoč v delu je prejelo 37% graditeljev, v denarju 26% ter v materialu 22% (Mandič, 1988:26).
  - 7 Glej npr. Zbornik referatov slovenskega sociološkega srečanja na temo Neformalne dejavnosti, Otočec 1987)
  - 8 Upoštevano je drugo sorodstvo, ne zakonec ali partner, med oblikami pomoči pa naslednje: uporaba stanovanja sorodnika, dedovanje stanovanja ali stanovanjske pravice, podaritev stanovanja ter oblike pomoči pri gradnji (delovna, denarna, pomoč v materialu) ali pri nakupu (denarna).
  - 9 Medtem ko je inflacija v zadnjem desetletju bistveno naraščala, je ostala obrestna mera za stanovanjska posojila delovnih organizacij zelo nizka - v Sloveniji cca 4%; to je prispevalo k upadanju realne vrednosti stanovanjskih fondov ter prelivanju sredstev k uporabnikom posojil. Na to je opozoril že Andrejevski (Andrejevski, 1982) ter pojav imenoval denacionalizacijo in privatizacijo družbenega kapitala.  
Razlika med stopnjo inflacije in višino obrestne mere za posojila, torej realna cena uporabe posojila, se je v času spreminjala, razlikovala pa se je tudi med bankami, vendar pa za zadnje desetletje in pol lahko trdimo, da je bila nizka. Pri bančnih posojilih je prišlo v letu 1988 do radikalnega preobrata, saj so postala nerealno draga ter praktično nedostopna.
  - 10 Preračunano po podatkih Statističnega letopisa SRS je bilo leta 1983 v OZD med prošnjami za stanovanjsko posojilo uspešnih le 78%, med prošnjami za najemno stanovanje pa 19% (Mandič, 1986:88).
  - 11 V naprotju z nekaterimi drugimi boleznimi se je kolera, potem ko je že izbruhnila, širila prek meje družbenih razredov ter vzpodbujala splošni interes za ureditev kanalizacije. Da se okužba ne prenaša neposredno s smradom odpadka iz delavskih naselij, ampak z vodo, se je pokazalo šele pozneje (Gauldie, 1975), a napredek je bil že tu. Strah pred kolero, ki je ob prelomu stoletja izbruhnila v Trstu, je v isti namen spretno uporabil tudi ljubljanski župan Ivan Hribar (Hribar, 1983).
- 12  
Knjiga govori o ženski literarni produkciji ter o tem, kako je nanjo vplivalo golo dejstvo, da vrsti znanih pisateljic ni uspelo priboriti si svoje lastne sobe za pisanje.
- 13 Povprečno število sob na osebo je v letu 1970/71 znašalo v Belgiji 1,68; v Kanadi 1,55; na Danskem 1,67; Nizozemskem 1,51; v Švici 1,66; Zda 1,64, na Čehoslovaškem 0,92; Madžarskem 0,80; Poljskem 0,74 (vir: Stanovanje i stambena politika u Jugoslaviji, separat Stambena situacija; USJ Beograd 1987, tabela 30).
  - 14 Zadovoljstvo s stanovanjem smo merili z vprašanjem, ali anketirancu stanovanje ustreza. Na voljo sta bila dva odgovora: "v glavnem ustreza" in "v glavnem ne ustreza".
  - 15 Kot kazalec ekspektacij smo uprabili respondentovo oceno njegovih možnosti, da si pridobi ustrezno stanovanje. Ocenja je bila trostopnjska: brez možnosti, malo možnosti, dovolj možnosti.
  - 16 Kompletan nabor modalitet in njihova relativna frekvenca je naslednja: stanovanje je premajhno 17,6%; stanovanje je prevetiko 0,7%; neustrezne sanitarno-tehnične razmere 8,7%; navzočnost drugih sorodnikov ali tujih oseb v stanovanju 1,8%; neustrezno okolje 2,2%; neurejen stanovanjski status 2,0%; previsoki stroški uporabe 1,6%; kaj drugega 3,0%; ne moti nič 62,4%
  - 17 Kot mera stopnje povezanosti je uporabljena statistika c, kontingenčni koeficient. Da bi stopnjo povezanosti med zadovoljstvom s stanovanjem in drugimi stanovanjskimi atributi lahko medsebojno primerjali, smo vse spremenljivke dihitomizirali in s tem dosegli medsebojno primerljivost posameznih vrednosti kontingenčnega koeficienta.

- 18 Denimo komercialno oddajanje stanovanj se ni nikoli moglo razviti kot posebna dejavnost, saj je bilo ocenjeno kot nekompatibilno s samoupravnim modelom dodeljevanja stanovanj. Zato je stalen primanjkljaj najemnih stanovanj tudi sistemsko generiran pojav.
- 19 To je med drugim vidno tudi v posebnih pravilnikih o delitivi stanovanj in stanovanjskih posojil v družbeno-političnih skupnostih in organizacijah ter v množini virov, ki so bila zanje na voljo.

## REFERENCE

- Adams, C.T.(1987) "The Politics of Privatization" v B. Turner, J. Kemeny in L. Lundqvist (eds) *Between State and Market: Housing in the Post-industrial Era*. Stockholm: The Almqvist and Wiksell, pp.127-155.
- Andreevski, U.(1982) "Ekonomska stanarina neophodnost-konverzija kredita imperativ", *Socializam* 1/1982.
- Andrusz, G.(1984) *Housing and Urban Development in the USSR*. London: Macmillan.
- Bežovan, G. in Z. Kirinčić (1987) "Stambena politika u radnim organizacijama" v *Stambena politika i stambene potrebe*. Zagreb: NIRO "Radničke novine", Biblioteka Iskustva, pp.145-156.
- Bežovan, G. (1987) "Stambena politika u poslijeratnom razvoju" v *Stambena politika i stambene potrebe*. Zagreb: NIRO "Radničke novine", Biblioteka Iskustva, pp.81-90.
- Boh, K.(1988) "'Neformalna' proizvodnja dobrin in storitev v primarnih skupnostih" v Svetlik, I., D. Kos, K. Boh in Z. Zrimšek: *Neformalno delo*. Ljubljana: Delavska enotnost, pp.83-94.
- Ciechocińska, M.(1987) "Government Interventions to Balance Housing Supply and Urban Population Growth: the Case of Warsaw", *International Journal for Urban and Regional Research* Vol 11, No 1, pp.9-26.
- Čaldarović, O. (1975) "Neki pokazatelji prostorne socijalne diferenciacije i socijalne segregacije stanovištva Zagreba" *Revija za sociologiju* 1975/4.
- Čaldarović, O. in F. Kritovac (1987) "Stambene potrebe i njihovo zadovoljavanje" v *Stambena politika i stambene potrebe*. Zagreb: NIRO "Radničke novine", Biblioteka Iskustva, pp.63-80.
- Forrest, R. and Murie, A.(1987) "The affluent home owner: labour market position and the shaping of housing histories". *The Sociological Review* Vol 35, No 2.
- Gantar, P. and Mandič, S.(v tisku) "Social Consequences of Housing Provision in Yugoslavia: Problems and Perspectives".
- Gauldie, E.(1974) *Cruel Habitations: a History of Working-class Housing in Britain 1786-1918*. London: Allen and Unwin Ltd.
- Harloe, M. and Martens, M.(1987) "Innovation in Housing Markets and Policies" v B. Turner, J. Kemeny in L. Lundqvist (eds) *Between State and Market: Housing in the Post-industrial Era*. Stockholm: The Almqvist and Wiksell, pp.190-213.
- Harsman, B. and Qugiley, J.M.(v tisku) *Housing markets and housing institutions in a comparative context*.
- Harvey, D. (1976) *Social Justice and the City*. London: Edward Arnold.
- Hegedus, J.(1987) "Reconsidering the Roles of the State and the Market in Socialist Housing Systems", *International Journal for Urban and Regional Research* Vol 11, No 1, pp.79-97.
- Hribar, I.(1983) *Moji spomini*. Ljubljana: Slovenska matica.
- Jordan, B.(1987) *Rethinking Welfare*. Oxford, New York: Basil Blackwell.
- Jugoslovenski institut za urbanizam i stanovanje (1987) *Stambena situacija, Separat Juginusovih novembarskih susreta planera na temu Stanovanje i stambena politika u Jugoslaviji*. Beograd: JIUS.
- Kalinina, O.(1990) *Housing and Housing Policy in the USSR*, tipkopis.
- Kemeny, J.(1981) *The myth of Home-ownership*. London: Routledge and Kegan Paul.
- Klemenčič, T.(1985) *Stanovanjsko gospodarstvo*. Ljubljana: ČGP Delo - TOZD Gospodarski Vestnik.
- Klemenčič-Zlodre B.(1979) *Opredelitev stanovanjsko-bivalnih tipov za tipologijo samoiniciative in sodelovanja uporabnikov*. Ljubljana: Urbanistični inštitut SRS.
- Kos, D.(1988) "Neformalne dejavnosti in prostorski razvoj" v Svetlik, I., D. Kos, K. Boh in Z. Zrimšek: *Neformalno delo*. Ljubljana: Delavska enotnost, pp.33-82.
- Kozłowski, E.(1989) *Directions of Housing Transformations in Poland*, referat na International Research Conference "Housing Reforms in Eastern Europe", Noszvaj 27-30 June 1989.
- Lay, V.(1980) "Proces proizvodnje novih stambenih naselja", *Dometi* 11/80.
- Lay, V.(1986) "Kvalitet svakidašnjeg života društvenih grupa". *Revija za sociologiju*, Vol.XVI, No 1-4, pp.19-30.
- Lindberg, E.T.Garling and H.Montgomery (1988) "People's Beliefs and Values as Determinants of Housing Preferences and Simulated Choices", *Scandinavian Housing and Planning Research*, Vol 5, No 3, pp.181-197.

- Mandić,S.(1986) "Obezbeđivanje stana kao ograničenog dobra".Sociološki pregledVol.XX, No.3-4, pp.195-206.
- Mandić,S.(1988) "Prispevek k opisu stanovanjske preskrbe v Jugoslaviji" v Boh,K. et al:Kvaliteta življenja v Jugoslaviji.Raziskovalno poročilo ISU 1988. Ljubljana:ISU.
- Mandić, S.(1989) "Zadovoljstvo s stanovanjem v jugoslovanski družbi", Raziskovalno poročilo ISU 1989. Ljubljana:ISU.
- Mandić,S. (1990) "Housing Provision in Yugoslavia: Changing Roles of the State, Market, and Informal Sectors" v W.van Vleet and J. van Weesep (EDS):Government and Housing: Developments in Seven Countries.Newbury Park:Sage.
- Mehulić,B.(1987) Uvjeti stanovanja stanovništva SFRJ. Zagreb:CEMA - OOUR Cen tar za istraživanje marketinga.
- Musil,J.(1987) "Housing Policy and the Sociospatial Structure of Cities in a Socialist Country: the Example of Prague", International Journal for Urban and Regional Research Vol 11, No 1, pp.27-36.
- Petovar K. i Janković,I. (1980) "Rezidencijalna segregacija", Dometi 80/11.
- Runciman,W.G. (1966) Relative deprivation and Social Justice. London
- Rus,V.(1987) "Sklepa razmišljanja: implikacije podatkov o kvaliteti življenja za socialno politiko", Družboslovne razprave letnik III, št. 4, pp.135-144.
- Saunders,P.(1989) "The Meaning of 'Home' in Contemporary English Culture". Housing Studies" Vol 4, No 3, pp.177-192.
- Seferagić,D. (1977) Socijalna segregacija u rezidencijalnom prostoru. Zagreb: Filozofski fakultet Sveučilišta u Zagrebu.
- Seferagić, D. (1985) Problemi kvalitete života u novim stambenim naseljima. Zagreb:IDIS.
- Seferagić,D.(1987) "Standard stanovanja i kvaliteta života" v Stambena politika i stambene potrebe. Zagreb: NIRO "Radničke novine", Biblioteka Iskustva, pp.41-62.
- Statistički godišnjak Jugoslavije 1987.. Beograd:SZS.
- Statistični letopis SR Slovenije 1986. Ljubljana:Zavod SRS za statistiko.
- Svetlik,I.(1988) "Ponovno odkrivanje neformalnega dela" v Svetlik,I., D. Kos, K. Boh in Z. Zrimšek: Neformalno delo. Ljubljana:Delavska enotnost, pp.95-113.
- Szczepanski M.S (1988) Housing in a New Socialist City, referat na International Research Conference "Housing Between State and Market", Dubrovnik 16- 19 september 1988.
- Szelenyi,I.(1983) Urban Inequalities under State Socialism. New York:Oxford University Press.
- Szelenyi,I.(1987) "Housing Inequalities and Occupational Segregation in State Socialist Cities", International Journal for Urban and Regional Research Vol 11, No 1, pp.1-8.
- Tosics,I.(1987) "Privatization in Housing Policy: the Case of Western Countries and That of Hungary", International Journal for Urban and Regional Research Vol 11, No 1, pp61-78.
- UN (1980)The OECD Social Indicators: A Statistical Compendium.
- Verlič-Dekleva,B.(1982) Sociološke in ekonomske razsežnosti prenovne.Raziskovalno poročilo ISU. Ljubljana:ISU.
- Vujović,S.(1980) "Pojmovno-hipotetički okvir za istraživanje stanovanja" v Porodica i društveni sistem. Beograd:Institut za socijalnu politiku.
- Vujović,S.(1986) "Društvena slojevitost i stanovanje u Beogradu". Sociološki pregled Vol.XX, No. 3-4, pp.179-194.
- Zapf, W, and Glatzer,W. (1987) "German Social Report", Social Indicators Research, Vol 19, No 1.
- Živković,M. (1968) "Jedan primjer segregacije u razvoju naših gradova", Sociologija 3/1968.